

Súd: Okresný súd Martin
Spisová značka: 9C/119/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5714206405
Dátum vydania rozhodnutia: 09. 06. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mária Gazdačková
ECLI: ECLI:SK:OSMT:2016:5714206405.8

Rozhodnutie

Okresný súd Martin samosudkyňou JUDr. Máriou Gazdačkovou v právnej veci žalobcu: U. D., A.. XX. X. XXXX, W. XXX XX W., M. XXXX/XX, právne zastúpeného LEGALSKILLS.SK s.r.o., Legionárska 1/C., 831 04 Bratislava, IČO: 36 720 500 proti žalovaným v rade 1/ TURIEC - AGRO, s.r.o. Turčiansky Ďur 34, 038 43 Turčiansky Ďur, IČO: 31 608 469, právne zastúpenému JUDr. Pavlom Gombíkom, advokátom so sídlom v Martine, Kukučínova 1 a v rade 2/ P. D., A.. XX. XX. XXXX, W. XXX XX A., P. X. Č.. XXX/XX, v konaní o nahradenie vôle žalovaného v rade 1/ alebo v rade 2/ k uzavretiu kúpnej zmluvy takto

rozhodol:

Nahrádza sa vyhlásenie vôle žalovaného v rade 1/, ako predávajúceho, k uzavretiu kúpnej zmluvy so žalobcom, ako kupujúcim, o predaji nehnuteľností zapísaných Okresným úradom Turčianske Teplice na LV č. XXX pre k. ú. X. F. a na LV č. XXX pre k. ú. X. F., ktorá tvorí neoddeliteľnú prílohu tohto rozsudku s tým, že kúpnu cenu vo výške 242,40 € žalobca žalovanému v rade 1/ zaplatí ku dňu právoplatnosti tohto rozsudku.

Vo vzťahu k žalovanej v rade 2/ sa žaloba zamieťa.

O trovách konania súd rozhodne do 30 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

odôvodnenie:

Žalobou podanou na tunajšom súde dňa 07. 05. 2014 sa žalobca pôvodne proti žalovanému v rade 1/ domáhal nahradenia vôle žalovaného ako predávajúceho uzavrieť kúpnu zmluvu so žalobcom ako kupujúcim o predaji nehnuteľností zapísaných Okresným úradom Turčianske Teplice na liste vlastníctva č. XXX pre katastrálne územie X. F. ako parcela registra E č. XXX o výmere 25608 m² - orná pôda v spoluvlastníckom podiele 1/42-ina a na liste vlastníctva č. XXX pre katastrálne územie Slovenské Pravno ako parcela registra E č. XXX o výmere 16864 m² - orná pôda so spoluvlastníckym podielom vo veľkosti 1/28-ina za kúpnu cenu 242,40 €. Súčasne požadoval priznať náhradu trov konania.

Žalobca odôvodnil žalobu proti žalovanému v rade 1/ tou skutočnosťou, že samotný žalobca je podielovým spoluvlastníkom vyššie označených nehnuteľností a kontrolou katastra nehnuteľností zistil, že bývalá podielová spoluvlastníčka P. D. (žalovaná v rade 2/) previedla svoj spoluvlastnícky podiel k sporným pozemkom na žalovaného v rade 1/ a to bez akéhokoľvek upovedomenia žalobcu bez splnenia povinnosti umožniť využiť žalobcovi zákonné predkupné právo a odkúpiť jej spoluvlastnícky podiel. Žalobca poukázal na ustanovenie § 140 Občianskeho zákonníka, z ktorého vyplýva, že podielový spoluvlastník, ktorý chce svoj spoluvlastnícky podiel previesť na cudzie osoby, alebo na iného spoluvlastníka, musí ho najskôr ponúknuť na kúpu všetkým ostatným spoluvlastníkom. Žalovaná v rade 2/ tak neurobila a preto žalobcovi vzniklo právo domáhať sa voči nadobúdateľovi, čiže žalovanému v rade 1/, aby mu predaný spoluvlastnícky podiel ponúkol na kúpu za rovnakých podmienok, za ktorých ho nadobudol od zaviazanej osoby. Ak tak nadobúdateľ podielu neurobí dobrovoľne, oprávnený spoluvlastník má právo domáhať sa na súde vydania rozhodnutia, ktorým sa pri kúpnej zmluve nahradí prejav vôle nadobúdateľa v zmysle § 161 ods. 3 Občianskeho súdneho poriadku.

Žalobca vyzval žalovaného v rade 1/ výzvou zo dňa 17. 03. 2014, ktorou žalovaného v rade 1/ žiadal, aby žalobcovi ponúkol na predaj svoj spoluvlastnícky podiel za rovnakých podmienok. Žalovaný na túto výzvu reagoval tak, že prisľúbil, že uzavrie so žalobcom kúpnu zmluvu za cenu, za akú ju žalovaný v rade 1/ nadobudol. Po ďalších rokovaniach ale žalovaný sa nakoniec vyjadril, že nehnuteľnosti žalobcovi na kúpu neponúkne a predá ich inej osobe. Preto sa žalobca domáhal ochrany cestou súdu a žiadal, aby nahradil chýbajúci prejav vôle žalovaného ako povinnej strany v zmysle ustanovenia § 161 ods. 3 Občianskeho súdneho poriadku. Súčasne žalobca poukázal na skutočnosť, že v konaní vedenom na Okresnom súde Martin pod sp. zn. 7C/64/2014 bolo vydané predbežné opatrenie, ktorým Okresný súd Martin zakázal žalovanému disponovať s predmetnými nehnuteľnosťami a to až do právoplatnosti rozhodnutia v konaní o nahradenie prejavu vôle žalovaného. Súčasne žalobcovi v tomto konaní uznesením, ktorým bolo nariadené predbežné opatrenie, bola uložená povinnosť do 30 dní od právoplatnosti uznesenia podať na súd návrh na nahradenie prejavu vôle žalovaného a preto žalobca takýto návrh predmetnou žalobou podal.

K žalobe sa vyjadril žalovaný v rade 1/ prostredníctvom svojho právneho zástupcu podaním zo dňa 20. 10. 2014, ktoré na súd prišlo 21. 10. 2014. V tomto podaní uviedol, že predmetné nehnuteľnosti boli P. D., neskôr žalovanou v rade 2/ ako predchádzajúcou spoluvlastníčkou pred ich predajom ponúknuté aj žalobcovi, ktorý však neakceptoval kúpnu cenu s odôvodnením, že je príliš vysoká, pričom kúpu týchto pozemkov z tohto dôvodu odmietol. Rovnako boli sporné pozemky P. D. ponúknuté na odkúpenie aj druhému spoluvlastníkovi O. O., ktorý neprejavil záujem o ich odkúpenie. Až následne boli odpredané žalovanému. Až potom, čo spoluvlastníctvo k predmetným pozemkom vkladom do katastra nehnuteľnosti nadobudol žalovaný v rade 1/, prejavil žalobca záujem o predmetné pozemky. Nie je tiež pravdivé tvrdenie žalobcu, že na základe žiadosti žalobcu žalovaný súhlasil s odpredajom týchto pozemkov žalobcovi, ale že neskôr sa mal vyjadríť, že ich na kúpu žalobcovi neponúkne a predá ich inej osobe. Žalovaný v rade 1/ nemal žiadny dôvod na takýto postup, nakoľko disponoval informáciou o hore uvedených skutočnostiach od predávajúcej P. D.. Preto mal žalovaný zato, že v danej veci z jeho strany nedošlo k porušeniu žiadneho zákonného ustanovenia a že naopak celú situáciu svojím konaním zapríčinil žalobca a preto je žalovaný v rade 1/ toho názoru, že stav veci ide v celom rozsahu na jeho ťarchu. Z tohto dôvodu žiadal, aby bola žaloba zamietnutá.

Pred prvým pojednávaním vo veci samej právny zástupca žalovaného v rade 1/ podaním z 29. 4. 2015 súdu oznámil, že žalovaný jednostranným odstúpením od zmluvy zo dňa 14. 4. 2015 odstúpil od spornej kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovanou v rade 2/ a žalovaným v rade 1/. Žalovaná v rade 2/ zobrala predmetné jednostranné odstúpenie od zmluvy na vedomie s tým, že nemá proti nemu výhrady. Podaním zo dňa 27. 4. 2015, ktoré bolo doručené Okresnému úradu Turčianske Teplice, katastrálnemu odboru, žalovaný požiadal o vykonanie záznamu na liste vlastníctva č. XXX pre katastrálne územie Slovenské Pravno a na liste vlastníctva č. XXX pre katastrálne územie Slovenské Pravno a to na základe odstúpenia žalovaného od predmetnej zmluvy, teda požiadal o vykonanie zápisu spätného prechodu vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam na žalovanú v rade 2/.

Za takýchto okolností nie je predmet sporu a žalovaný v rade 1/ navrhol súdu, aby súd konanie zastavil, keďže predmet sporu odpadol.

V reakcii na toto vyjadrenie žalovaného v rade 1/ žalobca v podaní zo dňa 14. 5. 2015 konštatoval, že zistil, že na oboch uvedených listoch vlastníctva je vyznačená plomba pri spoluvlastníkovi - žalovanom v rade 1/ a žiadal súd, aby zistil okolnosti, za ktorých bola plomba vyznačená a na základe akých dokumentov sa to stalo. Potom však, čo bolo žalobcovi doručené podanie žalovaného, v ktorom súdu oznámil jednostranné odstúpenie od spornej kúpnej zmluvy, žalobca doručil súdu dňa 29. 05. 2015 podanie zo dňa 27. 05. 2015, ktorým navrhol súdu, aby pripustil zmenu žaloby a žiadal, aby v prípade, ak súd predbežnú otázku platnosti jednostranného odstúpenia od zmluvy posúdi tak, že odstúpenie od zmluvy je neplatné, vydá rozsudok, podľa ktorého nahradí vyhlásenie vôle žalovaného v rade 1/ ako predávajúceho uzavrieť kúpnu zmluvu so žalobcom ako kupujúcim o predaj nehnuteľností uvedených vyššie za kúpnu cenu vo výške 242,40 € žalobcovi a alternatívne pre prípad, žeby súd otázku platnosti jednostranného odstúpenia od zmluvy posúdil tak, že odstúpenie od zmluvy je platné žiadal, aby súd nahradil vyhlásenie vôle žalovanej v rade 2/ ako predávajúcej uzavrieť kúpnu zmluvu so žalobcom ako kupujúcim za rovnakých okolností ako u žalovaného v rade 1/ a za kúpnu cenu vo výške 242,40 €.

Súčasne žalobca žiadal, aby súd pripustil prístupenie do konania pôvodnej spoluvlastníčky a to žalovanej v rade 2/. Poukázal na skutočnosť, že vo veci Okresného súdu Martin sp. zn. 7C/64/2014 bol žalovanému v rade 1/ udelený zákaz nakladania s predmetnými nehnuteľnosťami a napriek tomu žalovaný v rade 1/ tento zákaz porušil a odstúpil od platne uzavretej kúpnej zmluvy. Odstúpenie datované 14. 04. 2015 a podľa názoru žalobcu je neplatné, pretože nie je v súlade so zákonom, ani s uzavretou kúpnu zmluvou. Preto nebolo schopné vyvolať žalovaným v rade 1/ tvrdené účinky, to znamená návrat do predchádzajúceho právneho stavu, v ktorom bola vlastníkom sporných nehnuteľností P. D.. Súčasne poukázal na ustanovenie § 39 Obč. zák. a na skutočnosť, že možnosť odstúpenia od zmluvy v uzavretej kúpnej zmluve stanovená nie je a zároveň žalovaný v rade 1/ neodôvodnil odstúpenie od zmluvy žiadnym zo zákonných dôvodov. Ide podľa žalobcu o účelový právny úkon s cieľom znemožniť výkon práv žalobcu. Minimálne ale sa takýto úkon prieči dobrým mravom a už z tohto dôvodu je absolútne neplatný. Odstúpenie od zmluvy je nezákonným špekulatívnym úkonom, ktorým sa žalovaný v rade 1/ snaží obísť svoju povinnosť previesť ním nadobudnutý spoluvlastnícky podiel za cenu, za ktorú ho kúpil od žalobcu.

Pristúpenie žalovanej v rade 2/ do konania na návrh žalobcu súd pripustil uznesením sp. zn. 9C/119/2014 zo dňa 29. 06. 2015, ktoré nadobudlo právoplatnosť 05. 08. 2015. Zmenu žaloby vykonanú podaním žalujúcej strany zo dňa 27. 05. 2015 súd pripustil uznesením vyhláseným na pojednávaní dňa 23. 03. 2016.

Na prvom pojednávaní vo veci samej žalobca zotrval na svojom žalobnom návrhu, avšak na ďalšom pojednávaní vo veci samej dňa 19. 05. 2016 právna zástupkyňa žalobcu spresnila žalobu vzhľadom na podanie zo dňa 17. 05. 2016, ktoré na súd došlo dňa 18. 05. 2016. V tomto podaní žalobca žiadal, aby žalovaný v rade 1/ preukázal svoje tvrdenia o tom, že mal záujem previesť spoluvlastnícky podiel k sporným pozemkom na žalobcu a žiadal, aby preukázal, akým spôsobom reagoval na písomnú výzvu žalobcu na uzavretie zmluvy, resp. aké kroky k tomu urobil, aby došlo k uzavretiu zmluvy. Žalobca predložil mailovú komunikáciu, z ktorej podľa jeho názoru mala vyplynúť snaha žalobcu riešiť vec mimosúdne, ako aj to, že žalobca zaslal žalovanému v rade 1/ kúpnu zmluvu dostatočne včas na to, aby nebolo nutné vyriešiť vec až žalobou o nahradenie vyhlásenia vôle. Týmto podaním žalobca však informoval súd, že v súvislosti so zmenami z dôvodov registra obnovenej evidencie pozemkov („ROEP“) došlo k zmenám na listoch vlastníctva, ktoré sú predmetom sporu. Ide len o aktualizáciu pre titul vzhľadom na to, že na liste vlastníctva č. XXX pre katastrálne územie Slovenské Pravno je parcela registra E č. XXX po novom rozdelená na parcely č. XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX/X a čo sa týka listu vlastníctva č. XXX pre katastrálne územie Slovenské Pravno parcela registra E č. XXX, u nej došlo na základe zmeny v súvislosti s ROEPom k zmene zapísanej výmery a z pôvodných 25 608 m² je aktuálne zapísaných 24 666 m². K tomuto podaniu žalobca pripojil upravený návrh kúpnej zmluvy, v ktorej je aktualizované označenie nehnuteľností na základe ROEPu.

Následne toto podanie obsahovalo primárny a subsidiárny petit. Podľa primárneho petitu žiadal žalobca, aby súd nahradil vyhlásenie vôle žalovaného v rade 1/ ako predávajúceho uzavrieť kúpnu zmluvu so žalobcom ako kupujúcim o predaji nehnuteľností aktuálne zapísaných na liste vlastníctva č. XXX a na liste vlastníctva č. XXX za kúpnu cenu 242,40 € a pre prípad, že by bola predbežná otázka platnosti jednostranného odstúpenia od zmluvy posúdená tak, že odstúpenie od zmluvy je platné, žiadal, aby súd nahradil vyhlásenie vôle žalovanej v rade 2/ ako predávajúcej uzavrieť kúpnu zmluvu k rovnakým pozemkom za kúpnu cenu 242,40 €. K tomuto podaniu žalobca pripojil potom aktuálne znenie výpisov z listu vlastníctva č. 469 č. 819 pre katastrálne územie Slovenské Pravno a mailovú korešpondenciu medzi účastníkmi konania, resp. právnyimi zástupcami účastníkov konania, ako aj návrh kúpnej zmluvy, ktorý je prílohou tohto rozsudku.

Na pojednávaní dňa 19. 05. 2016 potom právna zástupkyňa žalobcu pripojila do spisu originál návrhu kúpnej zmluvy a originál predmetného podania. Takto spresnenej žaloby sa potom žalujúca strana pridržala aj na pojednávaní dňa 19. 05. 2016, kde právna zástupkyňa žalobcu špecifikovala a upresnila žalobný nárok vo vzťahu k žalovanému v rade 1/ tak, že pre prípad, že by súd vyhovel primárnemu petitu návrhu, aby bola nahradená vôľa žalovaného v rade 1/ k uzavretiu kúpnej zmluvy, ktorej obsah je zachytený v návrhu, ktorý bol prílohou podania zo dňa 17. 05. 2016 s tým, že pokiaľ sa uvádza, že kúpna cena by mala byť zaplatená ku dňu podpisu zmluvy, tak v zmysle návrhu žalujúcej strany kúpna cena bude žalobcom zaplatená ku dňu právoplatnosti rozsudku. Pre prípad, žeby na základe subsidiárneho petitu bola zaviazaná žalovaná v rade 2/, resp. žeby na základe subsidiárneho petitu bolo nahradené vyhlásenie vôle žalovanej v rade 2/ k uzavretiu kúpnej zmluvy, tak žalujúca strana žiada, aby

jej vyhlásenie vôle bolo nahradené ku kúpnej zmluve v znení subsidiárneho petitu s tým, že kúpna cena bude zaplatená žalobcom ku dňu právoplatnosti rozsudku.

Na tomto pojednávaní už reagoval právny zástupca žalovaného v rade 1/ len prednesom, ktorý bol v súlade s podaním zo dňa 18. 05. 2016, ktorý následne pripojil na pojednávaní do súdneho spisu a z ktorého podania vyplynulo, že po pojednávaní dňa 23. 03. 2016, kde žalobca prostredníctvom svojej právnej zástupkyne opakovane vyhlásil, že odstúpenie od predmetnej kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi žalovaným v rade 1/ a žalovaným v rade 2/ považuje za neplatné, žalovaný ponúkol žalobcovi uzatvorenie kúpnej zmluvy k predmetným pozemkom v záujme čo najrýchlejšieho mimosúdneho ukončenia sporu vychádzajúc zároveň zo znenia zapísaných tiarch na liste vlastníctva vzhľadom na uznesenie Okresného súdu Martin sp. zn. 7C/64/2014. Žalobca po obdržaní tohto návrhu namiesto toho, aby pristúpil k uzatvoreniu kúpnej zmluvy, začal prostredníctvom právnej zástupkyne tvrdiť, že nemá predmetnú kúpnu zmluvu, ktorú zaslal žalovanému v roku 2014 a pokiaľ chce žalovaný v rade 1/ uzavrieť kúpnu zmluvu, má jej návrh vypracovať. Navyiac mimosúdna dohoda medzi účastníkmi konania, čiže žalobcom a žalovaným v rade 1/ stroskotala na skutočnosti, že právni zástupcovia týchto účastníkov sa rozchádzali v názore na výšku náhrady trov právneho zastúpenia, ktoré žalujúca strana požadovala ako podmienku mimosúdneho vysporiadania veci. Právny zástupca žalovaného v rade 1/ po preštudovaní návrhu žalujúcej strany dospel k presvedčeniu, že vyčíslenie náhrady trov právneho zastúpenia, ktoré požadovala žalujúca strana, nie je v súlade s advokátskou tarífou, čo sa týka sumy za jeden úkon právnej služby pri výpočte ktorej je potrebné vychádzať z ceny veci, alebo práva, ktoré je predmetom sporu a rovnako žalovaný v rade 1/ nesúhlasil s uplatneným počtom úkonov právnych služieb. Na tom následne stroskotali rokovania medzi účastníkmi konania.

Súd vypočul účastníkov konania a svedka O. O. a oboznámil sa s listinami pripojenými do súdneho spisu.

Žalobca vo svojej výpovedi na pojednávaní uviedol, že predtým, ako žalovaná v rade 2/ uzavrela kúpnu zmluvu, ktorá sa týkala prevodu jej spoluvlastníckeho podielu k spoločným pozemkom so žalovaným v rade 1/, ho neoslovila ohľadne predaja spoluvlastníckeho podielu žalobcovi. O tom, že došlo k odpredaju spoluvlastníckeho podielu žalovanou v rade 2/ na tretiu osobu sa žalobca dozvedel až pri tvorbe ROEPu. Následne sa žalobca snažil dohodnúť na odkúpení pozemkov od žalovaného v rade 1/ za rovnakú cenu, avšak rokovania stroskotali a preto bol nútený podať žalobu na súd.

Žalovaná v rade 2/ vo svojej výpovedi poprela, žeby žalobcovi nebola ponúkala sporné pozemky na predaj. Tvrdila, že možno 2 - 3 mesiace predtým, ako uzavrela kúpnu zmluvu so žalovaným v rade 1/, sa telefonicky skontaktovala so žalobcom, ktorého informovala o tom, že má záujem predáť svoj spoluvlastnícky podiel k sporným pozemkom. Žalobca reagoval váhavo, v podstate žalovaná v rade 2/ odmietol a dal jej najavo, že nemá záujem pozemky kúpiť. Tým ona považovala z jej strany voči nemu vec za vybavenú. Tvrdila, že ešte predtým ju kontaktovala právna zástupkyňa žalobcu, s ktorou aj uzatvárala kúpnu zmluvu, avšak tá sa týkala celkom iných pozemkov, než sú pozemky, ktoré sú uvedené v žalobe. Žalovaná v rade 2/ O. O. ako ďalšiemu spoluvlastníkovi nikdy neponúkla svoj spoluvlastnícky podiel a to z takého dôvodu, že už dávno poznala jeho názor, že nemá záujem prikupovať podiely, aby sa stal výlučným vlastníkom sporných pozemkov. Sám by bol najradšej svoj spoluvlastnícky podiel predal. Potom, čo žalovanej v rade 2/ bol prečítaný text odstúpenia od zmluvy zo dňa 14. 04. 2015, ktoré žalovaná v rade 2/ podľa dátumu mala prevziať v Turčianskom Ďuri dňa 21. 04. 2015, žalovaná v rade 2/ pripustila, že niečo také možno podpísala, pretože si spomína, že jej telefonoval žalovaný v rade 1/, že má problémy so žalobcom kvôli sporej kúpnej zmluve, že žalobca tie pozemky chce, na čo mu žalovaná v rade 2/ povedala, že ak ich žalobca chce, nech tie pozemky žalovaný v rade 1/ žalobcovi predá. Žalovaná v rade 2/ potvrdila, že podpis na listine odstúpenia od zmluvy zo dňa 14. 04. 2015 patrí jej. Tvrdila, že vlastníčkou predmetných nehnuteľností sa necíti, za vlastníka predmetných sporných nehnuteľností považuje žalovaného v rade 1/ a kúpnu cenu mu nevrátila.

Svedok O. O. potvrdil, že žalovaná v rade 2/ mu možno pred 3 - 4 rokmi ponúkla na predaj svoj spoluvlastnícky podiel, avšak on ju informoval, že o odkúpenie záujem nemá. Ponuka bola urobená zrejme ústne, keďže v tom období bývala v Nitrianskom Pravne rovnako ako on a často sa stretávali.

Z kúpnej zmluvy pripojenej v pripojenom spise Okresného súdu Martin sp. zn. 7C/64/2014, ktorej vklad bol povolený Správou katastra Turčianske Teplice pod V 520/2013 súdu zistil, že touto kúpnu zmluvou žalovaný v rade 1/, ako kupujúci, nadobudol od žalovanej v rade 2/, ako predávajúcej, podiel k

nehnutelnostiam zapísaných v katastri nehnuteľností v Správe katastra Turčianske Teplice na LV č. XXX pre k. ú. Slovenské Pravno, a to parcele registra E č. XXX o výmere 25 608 m² - orná pôda v rozsahu 1/42-tina a podiel k pozemku parcele registra E č. XXX o výmere 16 864 m² - orná pôda v rozsahu 1/28-tín zapísanej na LV č. XXX pre k. ú. Slovenské Pravno v Správe katastra Turčianske Teplice, a to všetko za kúpnu cenu 0,20 €/1m², čo predstavovalo sumu 242,40 €. Kúpna zmluva bola uzavretá dňa 26. 08. 2013, na základe tejto kúpnej zmluvy potom na LV č. XXX pre k. ú. Slovenské Pravno bol žalovaný v rade 1/ zapísaný ako podielový spoluvlastník parcely registra E č. XXX o výmere 25 608 m² - orná pôda v podiele 1/42-tina a na LV. č. XXX pre k. ú. Slovenské Pravno ako podielový spoluvlastník v podiele 1/28-tina k parcele registra E č. XXX o výmere 16 864 m² - orná pôda. Kúpna zmluva sa nezmieňuje o možnosti niektorého účastníka zmluvy od zmluvy odstúpiť.

Ako súd zistil, ďalším spoluvlastníkom obidvoch týchto pozemkov v podiele 1/28-ina k parcele registra E č. XXX a v podiele 1/42-tina k parcele č. 546 je O. O., bytom Nitrianske Pravno, Štúrova 1033/76 a vo zvyšných podieloch je podielovým spoluvlastníkom je žalobca.

Je pravdou, že právoplatným uznesením Okresného súdu Martin sp. zn. 7C/64/2014 zo dňa 11. 04. 2014, Okresný súd Martin vydal predbežné opatrenie proti žalovanému v rade 1/, ktorým zakázal žalovanému v rade 1/ disponovať s týmito nehnuteľnosťami, a to previesť ich, zaťažiť záložným právom zriadením vecného bremena, a to voči všetkým osobám okrem žalobcu až do právoplatnosti rozhodnutia v konaní o nahradenie vôle.

Žalovaný v rade 1/ potom do spisu pripojil listinu nazvanú „Jednostranné odstúpenie od zmluvy zo dňa 14. 04. 2015“ (č. l. 49 spisu) adresované žalovanej v rade 2/, ktoré podľa podpisu a dátumu žalovaná v rade 2/ prevzala 21. 04. 2015. Z tohto jednostranného odstúpenia od zmluvy vyplynulo, že žalovaný v rade 1/, ako kupujúci, uzatvoril so žalovanou v rade 2/ vyššie uvádzanú kúpnu zmluvu, ktorej vklad bol povolený pod V 520/2013 a žalovaný v rade 1/ týmto podaním jednostranne odstupuje od horeuvedenej kúpnej zmluvy o prevode vlastníctva k nehnuteľnosti zo dňa 26. 08. 2013. Vzhľadom na túto skutočnosť sa kúpna zmluva zrušuje s účinkami od začiatku a zaniká právny titul, na základe ktorého žalovaný v rade 1/, ako nadobúdateľ, získal vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam. Medzi účastníkmi zmluvy, po zrušení zmluvy, nastáva právny stav, aký bol pred jej uzatvorením, teda ako keby k uzatvoreniu zmluvy vôbec nedošlo, pričom odstúpenie od zmluvy nemá len obligačné účinky ale aj vecno-právne účinky, v dôsledku ktorých sa obnovuje pôvodný stav zo zákona, čiže obnovuje sa pôvodné vlastnícke právo žalovanej v rade 2/. Takáto zmena sa zapisuje v zmysle ust. § 34 ods. 1 Katastrálneho zákona záznamom do katastra nehnuteľností.

Z vyjadrenia žalovanej v rade 2/ v spodnej časti tejto listiny potom vyplynulo, že potvrdzuje prevzatie tohto odstúpenia od zmluvy, berie ho na vedomie a nemá proti nemu žiadne výhrady. Dôvod odstúpenia od zmluvy v predmetnom úkone žalovaného v rade 1/ vymedzený nebol.

Zo žiadosti o vykonanie záznamu zo dňa 27. 04. 2014, ktorú žalovaný v rade 1/ potom podal na Okresný úrad Turčianske Teplice, katastrálny odbor dňa 28. 04. 2015, a ktorou vyvolal konanie na tomto orgáne na Správe katastra vedené pod Z 380/2015 vyplýva, že žalovaný v rade 1/ predložil túto listinu Správe katastra Turčianske Teplice a žiadal o vykonanie záznamu o spätnom prechode vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam na žalovanú v rade 2/.

Z aktuálnych výpisov z listov vlastníctva z 24. 06. 2015 číslo XXX a LV č. XXX pre k. ú. Slovenské Pravno súd zistil, že po vykonaní ROEPu v k. ú. Slovenské Pravno parcela registra E č. XXX - orná pôda má zapísanú výmere 24 666 m², pričom jej spoluvlastníkmi stále v rovnakom rozsahu sú žalovaný v rade 1/ v podiele 1/42-tina, O. O. v podiele 1/42-tina, žalobca v podiele 13/21-ín a nakoniec U. D.Ý. spoluvlastník na neznámom mieste, zastúpený Slovenským pozemkovým fondom so sídlom v Bratislave, v podiele 1/3-tina. Pokiaľ ide výpis LV č. XXX pre k. ú. Slovenské Pravno bolo zistené, že parcela registra E po ROEPe bola rozdelená na parcely registra E č. XXX/X o výmere 1 225 m² - orná pôda, č. XXX/X o výmere 1 473 m² - orná pôda, č. XXX/X o výmere 4 677 m² - orná pôda, č. XXX/X o výmere 5 475 m² - orná pôda, č. XXX/X o výmere 2 696 m² - orná pôda a č. XXX/X o výmere 1 418 m² - orná pôda. Spoluvlastníkom týchto pozemkov sú žalobca v podiele 26/28-ín a v podiele 1/28-ina O. O., a žalovaný v rade 1/ v podiele 1/28-ina.

Nároky účastníkov súd posudzoval podľa ustanovení Občianskeho zákonníka (zák. č. 40/1964), ktoré upravujú práva a povinnosti podielových spoluvlastníkov a predkupne právo.

Podľa § 140 Obč. zák., ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe (§ 116, 117). Ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov.

Ustanovenie § 140 Obč. zák., ktoré upravuje nakladanie spoluvlastníka so svojim podielom na veci, je treba v súvislosti s ust. § 602 ods. 1 a § 606 Obč. zák. vykladať tak, že iba vtedy ak niektorý zo spoluvlastníkov chce odplatne previesť svoj podiel na spoločnej veci na tretiu osobu, ktorá nie je pre neho blízkou osobou a táto tretia osoba ponúkne odkúpenie jeho podielu, vznikne spoluvlastníkovi povinnosť ponúknuť svoj podiel najskôr na kúpnu ostatným spoluvlastníkom. Ponuku na odkúpenie musí zaviazaný spoluvlastník urobiť všetkým ostatným spoluvlastníkom, pričom lehota na vykonanie práva prednostnej kúpny, t. j. na vyplatenie ceny podielu, plyní každému z oprávnených spoluvlastníkov od doručenia riadnej ponuky. Pre ponuku týkajúcu sa odkúpenia hnuťelnej veci zákon nepredpisuje žiadnu formu, v prípade nehnuteľnosti však musí mať ponuka písomnú formu. Ak predkupne právo prináleží viacerým osobám, ponuka musí byť urobená všetkým spoluvlastníkom.

Predkupne právo podielových spoluvlastníkov je založené priamo zákonom a ako také má vecnú povahu, čiže pôsobí aj voči tretím osobám. Ak povinná osoba, teda jeden z podielových spoluvlastníkov vec prevedie bez toho, aby ju ponúkla oprávnenému, ďalšiemu podielovému spoluvlastníkovi, nemá to za následok absolútnu neplatnosť zmluvy, na základe ktorej nadobúdateľ vec získal ale oprávnený má možnosť dovolať sa relatívnej neplatnosti tejto zmluvy v zmysle § 40a Obč. zák., alebo sa domáhať od nadobúdateľa, teda nového podielového spoluvlastníka, aby mu vec ponúkol na predaj podľa § 603 ods. 3 Obč. zák..

Na základe výzvy oprávneného vzniká nadobúdateľovi právna povinnosť ponúknuť oprávnenému vec na kúpu za podmienok, za ktorých mu mala vec pôvodne ponúknuť povinná osoba (§ 605 a § 606 Obč. zák.). Ak nespĺní nadobúdateľ túto povinnosť, môže sa oprávnený domáhať na súde, aby jeho prejav vôle bol v tomto smere nahradený súdnym rozhodnutím vydaným podľa § 161 ods. 3 Obč. zák..

Podľa § 603 ods. 3 Obč. zák., ak sa predkupné právo porušilo, môže sa oprávnený buď od nadobúdateľa domáhať, aby mu vec ponúkol na predaj, alebo mu zostane predkupné právo zachované.

Podľa § 161 ods. 3 O. s. p., právoplatné rozsudky ukladajúce vyhlásenie vôle nahradzujú toto vyhlásenie.

Vykonaným dokazovaním súd nesporne zistil, že žalovaná v rade 2/, bývalá podielová spoluvlastníčka nehnuteľnosťami uvedených vyššie, porušila predkupne právo žalobcu, pretože mu svoj spoluvlastnícky podiel formou predpísanou Občianskym zákonníkom. Navyše medzi žalobcom a žalovanou v rade 2/ zostalo sporné, či žalovaná v rade 2/ žalobcovi svoj spoluvlastnícky podiel s predpísanými náležitosťami, teda uvedením ceny, za ktorú by ho chcela na žalobcu previesť, ponúkla. Žalobca totiž takúto ponuku popieral a tvrdenia žalovanej v rade 2/ a žalobcu ostali sporné.

Je potom zrejmé, že žalobca výzvou zo dňa 13. 03. 2014 (č. I. 6 spisu) a k nej pripojeným návrhom kúpnej zmluvy (č. I. 7 spisu) vyzval žalovaného v rade 1/, ako nového nadobúdateľa podielu na predmetných nehnuteľnostiach, k uzavretiu zmluvy o prevode spoluvlastníckych podielov k nehnuteľnostiam, ktoré boli nadobudnuté za porušenia predkupného práva žalobcu, previedol na žalobcu.

Preto podľa presvedčenia súdu má žalobca právo domáhať sa vo vzťahu k žalovanému v rade 1/ v zmysle § 603 ods. 3 Obč. zák., aby mu vec ponúkol na predaj, resp. domáhať sa nahradenia vôle žalovaného v rade 1/ k uzavretiu kúpnej zmluvy k sporným nehnuteľnostiam.

Súd z týchto dôvodov považoval nárok žalobcu vo vzťahu k žalovanému v rade 1/ za oprávnený a rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozsudku a totiž, že nahradil vôľu žalovaného v rade 1/ k uzavretiu kúpnej zmluvy so žalobcom, ktorá tvorí neoddeliteľnú prílohu tohto rozsudku s tým, že žalobca je povinný kúpu cenu za prevod spoluvlastníckych podielov zaplatiť ku dňu právoplatnosti rozsudku. Obsah zmluvy bol podľa presvedčenia súdu v súlade so zákonom a zisteným skutkovým stavom.

Na takomto závere súdu nemení skutočnosť, že žalovaný v rade 1/ odstúpil od kúpnej zmluvy, ktorú uzavrel so žalovanou v rade 2/, nakoľko podľa presvedčenia súdu, takéto odstúpenie nebolo urobené platne, a to hneď z niekoľkých dôvodov; predovšetkým jednostranné odstúpenie od zmluvy zo dňa 14. 04. 2015 urobené ako jednostranný právny úkon žalovaného v rade 1/, ktorý svojim vyhlásením na spodnej časti tejto listiny žalovaná v rade 2/ akceptovala a nemala k nemu výhrady, nespĺňa náležitosti zákona a totiž náležitosti uvedené v ust. § 37 ods. 1 Obč. zák., podľa ktorého právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne. Z tohto právneho úkonu je síce zrejmé, že žalovaný v rade 1/ odstupuje od spornej kúpnej zmluvy so žalovanou v rade 2/, avšak neuvádza žiaden dôvod. Preto z pohľadu zákona nie je možné preskúmať, či tak robí žalovaný v rade 1/ pre nejaké porušenie zmluvných povinností žalovanou v rade 2/ alebo na základe skutočností, ktoré mohli nastať zo zákona. Z tohto dôvodu nie je možné pre neurčitosť spôsobenú neuvedením dôvodu pre takéto zrušenie zmluvy platnosť odstúpenia nielen preskúmať z pohľadu existencie zákonných dôvodov.

Súčasne však je nutné poukázať na skutočnosť, že v zmysle § 48 ods. 1 Obč. zák., od zmluvy môže účastník odstúpiť, len ak je to v tomto alebo v inom zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté.

Zo znenia prečítanej kúpnej zmluvy, ktorú uzavreli žalovaný v rade 1/ so žalovanou v rade 2/ nevyplýva, že by účastníci tejto zmluvy dohodli možnosť odstúpenia od zmluvy pri splnení nejakých podmienok, alebo aj bez ich splnenia.

Vzhľadom na to, že žalovaný v rade 1/ neuviedol dôvod odstúpenia od zmluvy, nie je možné preskúmať, či existuje zákonný dôvod pre takýto úkon, ktorým by sa mala kúpna zmluva zrušiť od počiatku. Preto tento neplatný právny úkon nemohol spôsobiť účinky, ktoré zákon v prípade platnosti takéhoto právneho úkonu predpokladá, a totiž zrušenie zmluvy od počiatku, teda ex tunc.

Keďže súd zistil podmienky pre to, aby vyhovel primárnemu petitu zmenenej žaloby, ktorý smeroval vo vzťahu k žalovanému v rade 1/ a nezistil podmienky pre vyhovenie eventuálnemu, resp. subsidiárnemu petitu, ktorý ale smeroval voči žalovanej v rade 2/, žalobu vo vzťahu k žalovanej v rade 2/ zamietol.

O trovách konania súd rozhodol podľa ust. § 151 ods. 3 O. s. p. a z dôvodu, že v spore bolo uplatnených viac nárokov voči dvom žalovaným, súd ponechal rozhodnutie o trovách konania samostatnému rozhodnutiu, ktoré vydá po tom, čo tento rozsudok nadobudne právoplatnosť.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15-tich dní od jeho doručenia na Okresný súd Martin.

V odvolaní sa má uviesť, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, musí byť podpísané a datované, musí sa v ňom uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie, alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha.

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že

a/ neboli splnené podmienky konania, rozhodol vecne nepríslušný súd prvého stupňa, rozhodnutie súdu prvého stupňa vyniesol vylúčený sudca alebo súd prvého stupňa bol nesprávne obsadený; to neplatí, ak senát rozhodoval namiesto samosudcu,

b/ konanie je postihnuté inou vadou, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci samej,

c/ súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,

d/ súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,

e/ doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené /§ 205a/,

f/ rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci,

g/ súd prvého stupňa neprihliadol na námietky odvolateľa napriek tomu, že na to neboli splnené podmienky podľa § 175 ods.3, časť prvej vety za bodkočiarkou,

h/ rozsudok je nepreskúmateľný pre nezrozumiteľnosť alebo nedostatok dôvodov. /§ 205 ods.2 O.s.p./.

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.

Ak povinnosť uložená týmto rozsudkom nebude dobrovoľne splnená, možno sa jej splnenia domáhať výkonom rozhodnutia.